

JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín (Ant.), veintinueve de mayo de dos mil veinte (2020)

Proceso	Verbal - Declaración de pertenencia
Demandante	Margarita María Valencia Soto
Demandado	Personas Indeterminadas
Radicado	No. 05 001 40 03 027 2016 01042 00
Instancia	Primera
Providencia	Sentencia No.
Decisión	Niega pretensiones

Ejecutoriado el auto del 28 de agosto de 2019 y sin que las partes se pronunciaran respecto del mismo, procede este despacho a decidir de fondo las pretensiones de la presente demanda, que por la vía del proceso **de VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA**, instauró la señora **MARGARITA MARÍA VALENCIA SOTO** en contra de **PERSONAS INDETERMINADAS**, por conducto de apoderado judicial.

1. ANTECEDENTES.

LO PEDIDO.

Solicita la parte demandante se reconozca que los demandantes gozan de la calidad de propietarios por haber adquirido por prescripción adquisitiva de dominio efectuado en su favor sobre el predio en Medellín, comuna de la Candelaria Barrio Los Ángeles, **calle 60 #37 – 03 (interior 170). CBML 10170300028, código 75.72 m². Número predial nacional 05001 01 03 1017 003 00028 000000000.**

Que se ordene la apertura del folio de matrícula inmobiliaria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

LOS HECHOS.

Como fundamentos fácticos de las pretensiones, la parte accionante arguye lo siguiente:

(i) Que el nacimiento del derecho del bien a usucapir lo originó la señora **MARÍA LODOWISCA VEGA DE OVIEDO**, quien en documento privado dijo poseer de manera pacífica y quieta, por más de 20 años, el inmueble atrás referido.

(ii) Que el 11 de enero de 2011, la señora **VEGA DE OVIEDO** le transmitió todos sus derechos de posesión a **RAFAELA PEÑATE BETANCUR**, según documento privado.

(iii) Que el 27 de noviembre de 2015, la señora **PEÑATE BETANCUR** vendió sus derechos a los aquí demandantes **MARTHA CECILIA RAMÍREZ MONTOYA Y OBED ALBERTO SALINAS VÉLEZ**, quienes detentan actualmente la posesión material.

(iv) Que las posesiones antes referidas suman más de 10 años, continuos e ininterrumpidos.

(v) Que los demandantes han ejercido actos de señores y dueños, tales actos son: la construcción del segundo piso, instalación de servicios públicos, pago de impuesto predial y valorización.

(vi) Que los anteriores poseedores han ejecutado actos de señores y dueños tales como construcción de terraza e instalación de servicios públicos, y nunca se ha reconocido dominio ajeno.

(vii) Que el avalúo catastral fijado por la oficina de catastro municipal fue de \$43.432.000.

3. ACTUACIÓN PROCESAL.

El Juzgado en auto proferido el 22 de septiembre de 2016, admitió la demanda en contra de personas indeterminadas, dando estricto cumplimiento a lo establecido en el art. 375 del C. G. P.

Se emplazó a la parte demandada (fl. 42), se allegaron las fotografías de la valla; vencidos los términos de Ley, se designó curador ad litem, quien se notificó personalmente (fl. 77) y dio respuesta oportuna a la demanda, aduciendo no constarle ninguno de los supuestos fácticos y por lo tanto no tener argumentos para presentar oposiciones. Solicita al despacho que se decida conforme a las pruebas del proceso.

Ahora bien. De acuerdo a las respuestas dadas por las entidades a las que se les solicitó información sobre el bien a usucapir, se encuentra lo siguiente:

- La Agencia Nacional de Tierras (fl. 54) manifestó que no podía certificar en relación con el inmueble por tratarse de un bien de carácter URBANO, pues su objeto está dirigido a ejecutar la Política de Ordenamiento Sociedad de la Propiedad rural, y solicitó direccionar el oficio a autoridad territorial correspondiente.
- La Unidad de Víctimas (fl. 75) manifestó que no encontró inmueble identificado con cédula catastral No. 800009755, en su base de datos.
- La Superintendencia de Notariado y Registro (fl. 102) adujo que conforme a sus competencias, es necesario que el bien tenga asignada matrícula inmobiliaria que permita su ubicación en el archivo, por ello no suministraron información de dicho inmueble.
- El IGAC (fl. 103) adujo que no es el indicado para atender estas solicitudes, toda vez que no está dentro de las funciones de Catastro Municipal.

En razón a la falta de información del bien, el auto del 4 de abril de 2018, se ordenó oficiar a la Subsecretaría de catastro Municipal, para que suministrara la información requerida en este tipo de procesos. La referida entidad manifestó (fl. 114) que el inmueble es un edificación de tres pisos, que el predio se identifica con el Número de predio 800009755, que se ubica en la calle 60 # 37 – 006 – 170, y que

el código de ubicación en el 10170300028; que tiene un área de Lote 75.72 m2 y un área construida de 228.32 m2; ratifica la entidad que los propietarios son los aquí demandados; indica los linderos del inmueble; a la respuesta se adjuntó la respectiva ficha catastral.

4. CONSIDERACIONES

Por definición legal, de la que se ocupa el artículo 2512 del Código Civil, **“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”**.

Como prueba de tal presupuesto legal, la parte demandante arrió a la demanda los documentos contentivos de la venta de las posesiones realizados por los anteriores poseedores del bien objeto del proceso, de la señora MARÍA LODOWISCA DEGA DE OVIEDO a la señora RAFAELA PEÑATE BETANCUR (fls. 9 a 11) y de ésta última a los aquí demandados; documentos que representarían el título.

Igualmente se arrió como anexo de la demanda, y como requisito de ley el certificado especial de pertenencia, expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos respectivo, en el que certifica que **“(…) No existe Matrícula Inmobiliaria que corresponda a este inmueble (…) Así como tampoco se halló ninguna persona que figure como Titular del Derecho Real de Dominio sobre el citado predio, un predio, ubicado en la calle 60 número 37-03, Interior 170 (…) No se encontró información de la señora MARTHA CECILIA RAMÍREZ MONTOYA, identificada con cédula de ciudadanía número 39.444.755 del Municipio de Rionegro, --- y del señor OBED ALBERTO SALINA VÉLEZ identificado con Cédula de Ciudadanía Número 15.530.189 del Municipio de Andes --- Supuestamente son quienes ostentan la calidad de poseedores sobre el citado inmueble. --- Tampoco se halló el predio de mayor extensión correspondiente a este inmueble descrito anteriormente. (…)”**.

En el inciso final del certificado especial de pertenencia, el Registrador de Instrumentos Públicos, hace la prevención a los Jueces y Autoridades Administrativas que conforme a la sentencia de tutela T488 de 2014 y a la Instrucción conjunta #13 de 2014 de la SNR, **aquellos bienes que no tienen antecedente registral, SE PRESUMEN BALDÍOS Y POR LO TANTO IMPRESCRIPTIBLES**. De lo anterior se deriva la presunción legal y jurisprudencial, según la cual, aquellos inmuebles sin registro inmobiliario, **SE PRESUMEN BALDÍOS** y por tanto pertenecen al Estado, para cuya adjudicación habrá de acudir a la normatividad vigente y a las autoridades Estatales delegadas para el efecto,

“[...] El no acreditar propiedad privada impulsa la presunción de ser un inmueble imprescriptible donde no es procedente la declaración de pertenencia y por lo tanto éste solo podía adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través de las entidades públicas en las que se delegue esta facultad y el Juzgado carece de competencia para la declaración respectiva [...]” (negrillas a propósito)

¹ Corte **Constitucional**, sentencia T-488 de 2014. M.P. JORGE IVÁN PALACIO PALACIO, Bogotá, D.C., nueve (9) de julio de dos mil catorce (2014).

Si bien el Municipio de Medellín le asignó al inmueble objeto del proceso número de predio y código de ubicación, a más que certifica que los aquí demandantes son los propietarios del bien, esta esta Agencia Judicial considera que la información suministrada por el Municipio de Medellín no desvirtúa la presunción de baldío que recae sobre el inmueble, puesto que al carecer dicho terreno de antecedentes registrales, incluso ni siquiera suministraron información del predio de mayor extensión, se debe probar con título originario que el Estado se ha desprendido del dominio de dicho terreno, lo que no ocurre en el caso concreto.

Tratándose de bienes baldíos urbanos, el Alto Tribunal de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, ha señalado:

"[...]Por efecto de la Ley 137 de 1959 le fue otorgada a los municipios las propiedades de todos los baldíos situados en su correspondiente zona urbana, sin excepción alguna, esto es tanto, los que estuvieren ocupados y con mejoras, como los no ocupados, según se deduce del parágrafo dos artículo 4º, aunque con el único propósito de que el municipio lo transfiriera a título de compraventa a los particulares ("a condición de que éste proceda a transferir a los propietarios de mejoras el dominio de los respectivos solares a título de compraventa, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley", dice el artículo 3º de la misma, aunque el precitado parágrafo del artículo 4º incluye a los "solares no ocupados" [destaca la Sala] o sea los que no tenían mejoras, como susceptibles también de ser vendidos por el municipio), a fin de generar una fuente de ingresos para esos entes territoriales y bajo los términos señalados en dicha ley que para la debida ilustración, conviene traer en lo pertinente a, saber: "Artículo 1º.- Se presume que no han salido del patrimonio nacional y que son de propiedad del Estado, los terrenos que constituyen la zona urbana del Municipio de Tocaima, en el Departamento de Cundinamarca, comprendidos dentro de la línea establecida al efecto por el Instituto Geográfico 'Agustín Codazzi', y que se describe a continuación:..."

"Artículo 2º. - Contra la presunción establecida en el artículo anterior, valdrán las pruebas que acrediten dominio privado de conformidad con la ley" "Artículo 3º.- Cédase a favor del Municipio de Tocaima la propiedad de los terrenos a que se refiere el artículo 1º, a condición de que éste proceda a transferir a los propietarios de mejoras el dominio de los respectivos solares a título de compraventa, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley". "Artículo 4º.- Dentro del término de dos años, contados a partir de la vigencia de esta ley, los propietarios de mejoras podrán proponer al Municipio de Tocaima la compra de los respectivos solares, y éste procederá a vendérselos con preferencia a cualquier otro proponente, y a expedirles la correspondiente titulación, cumpliendo los requisitos que a continuación se expresan: a) En cada caso se procederá a hacer el avalúo del respectivo solar por peritos designados así: uno por el Municipio, otro por el proponente y un tercero nombrado por los dos anteriores', b) El precio de venta será el equivalente 10% al del avalúo al que se refiere el inciso anterior, y c) El Municipio destinará los fondos que le produjeran los contratos de compraventa de los solares, a la construcción del acueducto de Tocaima. Parágrafo. - En caso de solares no ocupados o en el de propietarios de mejoras que no propusieren la compraventa respectiva dentro del término

señalado en este artículo, el precio se fijará libremente por el Municipio". (...) 27
Ref.: Expediente núm. 200. 0 99073 01 Actor: GRUPO HOTELERO MAR Y SOL

"Artículo 7°. - Cédanse a los respectivos Municipios los terrenos urbanos, de cualquier población del país que se encuentren en idéntica situación jurídica a los de Tocaima, y para su adquisición por los particulares se les aplicará el mismo tratamiento de la presente ley". (Subraya de la Sala) La idéntica situación jurídica a que se refiere artículo 7o es la descrita en el artículo 1° de la Ley, en concordancia con el artículo 2° esto es, los terrenos que constituyen la zona urbana, sobre los cuales no se acredite dominio privado de conformidad con la ley y se presume que no han salido del patrimonio nacional y que son de propiedad del Estado [...]"²

Conforme a lo anterior, se encuentra que el bien a usucapir de es de carácter urbano, pero carece de historia registral, pues no se acredita la propiedad privada así como tampoco respecto al inmueble de mayor extensión, por lo que recae sobre el mismo la presunción legal de baldío, **caso en el cual su adjudicación procede vía Administrativa por el Estado, a través de las Entidades delegadas para el efecto.**

Se reitera entonces que la ausencia de antecedente registral del bien a usucapir, conlleva en este caso concreto al despacho a concluir que no hay lugar a conceder la pretensión invocada por la parte actora, pues conforme a las leyes citadas, la competencia para la adjudicación de este tipo de bienes que se presumen baldíos, es de la entidad territorial mas no la jurisdicción ordinaria.

Debido a lo anterior y por economía procesal, la presente decisión se toma conforme a las pruebas documentales aportadas legalmente al proceso, las cuales se consideraron suficientes por el despacho conforme las leyes vigentes, específicamente el artículo 278 inciso final del C.G. del P. y a la jurisprudencia atrás expuesta, razón por la cual este despacho no consideró necesario el decreto y práctica de las demás pruebas solicitadas.

Dada la falta de oposición no se emitirá condena en costas; no obstante se le señala por concepto de gastos de su gestión al curador el equivalente a medio salario mínimo legal mensual vigente a cargo de la parte demandante.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, Antioquia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: **DENEGAR** la totalidad de las pretensiones de la presente demanda que en proceso **VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA** instauraron los

² CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN PRIMERA. Consejero Ponente: Doctor RAFAEL E. OSTAU DE LAFONT PIANETA Bogotá, D. C., veintiséis (26) de noviembre de dos mil ocho (2008) Radicación núm. 1300 : 1 2331 00 200 0 0 9907 03 1 Actor: GRUPO HOTELERO MAR Y SOL S.A .

señores **MARTHA CECILIA RAMÍREZ MONTOYA Y OBED ALBERTO SALINAS VÉLEZ** en contra de **PERSONAS INDETERMINADAS**, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Sin condena en costas por lo expuesto en la parte motiva.

TERCERO: Como gastos a la curadora ad litem se señala el equivalente a medio salario mínimo legal mensual vigente a cargo de la parte demandante.

CUARTO: El presente fallo queda notificado a las partes por estados (art.294 del C.G.P.).

NOTIFÍQUESE

ROBERTO J. AYORA HERNÁNDEZ
JUEZ

<p>JUZGADO 27 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD MEDELLIN – ANTIOQUIA</p> <p>El auto que antecede se notifica por anotación en estados No. _____ fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy _____ de _____ de 2017, a las 8 A.M.</p> <p>_____</p> <p>La Secretaria</p>
--

Firmado Por:

ROBERTO JAIRO AYORA HERNANDEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 027 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

9e5d188b8f54dae26c9c8a12504c5d37851161210050dd7ff9b87ec182c3
0de6

Documento generado en 25/07/2020 05:32:20 p.m.